

GE_GERICHTE C/16129/2014 vom 5. August 2015

GE Cour de justice, 2015-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_16129_2014

FR: GE_GERICHTE C/16129/2014 du 5 août 2015

IT: GE_GERICHTE C/16129/2014 del 5 agosto 2015

Regeste

BAIL À LOYER; CAS CLAIR; DEMEURE; RÉSILIATION IMMÉDIATE; EXPULSION DE LOCATAIRE | CPC.257; CO.257d

Erwägungen

E. 1.1

Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_656/2010 du 14 février 2011 consid. 1.1, non publié aux ATF 137 III 208 ; 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 1.1, non publié aux ATF 136 III 74). Lorsque la validité d'une résiliation de bail est contestée, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné; il faut prendre en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 196 consid. 1.1). En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 460 fr. par mois, la valeur minimale de 10'000 fr. est atteinte. La voie de l'appel est ainsi ouverte. Dans la mesure où seul le prononcé de l'évacuation est contesté par l'appelante, il n'y a pas lieu d'examiner la question de la voie de recours contre les mesures d'exécution prononcées par le Tribunal.

E. 1.2

L'appel, écrit et motivé, doit être déposé dans un délai de dix jours à compter de la notification de la décision (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC), le Tribunal ayant statué en procédure sommaire (art. 248 let. b CPC). L'appel a été expédié au greffe de la Cour le 5 février 2015, soit dans le délai prévu, et il respecte la forme prescrite. Il est dès lors recevable.

E. 1.3

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). Le juge d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit.

E. 1.4

Selon l'art. 121 al. 2 LOJ (RS/GE E 2 05), dans les causes fondées sur l'art. 257d CO, comme en l'espèce, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice siège sans assesseurs.

E. 2

L'appelante s'oppose à son évacuation, faisant valoir qu'elle souhaite garder son logement. Elle indique avoir effectué un versement de 3'000 fr. le 25 février 2015 et entend régler le solde des montants dus.

E. 2.1.1

La procédure de protection dans les cas clairs prévue par l'art. 257 CPC permet à la partie demanderesse d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire, lorsque la situation de fait et de droit n'est pas équivoque (Message du Conseil fédéral relatif au CPC, FF 2006 p. 6959; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1). Cette procédure n'est ainsi recevable que lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou est susceptible d'être immédiatement prouvé (art. 257 al. 1 let. a CPC) et que la situation juridique est claire (art. 257 al. 1 let. b CPC). Selon la jurisprudence, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur; il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. La situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.2, 728 consid. 3.3). En règle générale, la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite l'exercice d'un certain pouvoir d'appréciation de la part du juge ou que celui-ci doit rendre une décision en équité, en tenant compte des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 138 III 123 consid. 2.1.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2 non publié in ATF 138 III 620).

E. 2.1.2

A teneur de l'art. 257d al. 1 CO, lorsque le locataire, après réception de la chose, a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et lui signifier qu'à défaut de paiement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitation ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO dispose qu'à défaut de paiement dans le délai fixé, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat. La validité du congé suppose notamment que le locataire se soit effectivement trouvé en retard dans le paiement du loyer ou de frais accessoires lorsque la sommation lui a été adressée, d'une part, et qu'il ne se soit pas acquitté de cet arriéré dans le délai fixé, d'autre part (arrêt du Tribunal fédéral 4A_299/2011 du 7 juin 2011 consid. 5). Si ces conditions ne sont pas réalisées, le locataire peut faire valoir l'invalidité du congé à l'encontre de l'action en évacuation des locaux qui lui est plus tard intentée par le bailleur (ATF 121 III 156 consid. 1c/aa; 122 III 92 consid. 2d). La résiliation fondée sur l'art. 257d al. 2 CO peut être contraire aux règles de la bonne foi, et donc annulable sur la base de l'art. 271 al. 1 CO, dans des circonstances particulières. L'annulation entre en considération notamment lorsque le bailleur a réclamé au locataire, avec menace de résiliation du bail, une somme largement supérieure à celle en souffrance, alors qu'il n'était pas certain du montant effectivement dû, l'arriéré est insignifiant, ou a été réglé très peu de temps après l'expiration du délai comminatoire, alors que le locataire s'était jusque-là toujours acquitté du loyer à temps ou lorsque le bailleur ne résilie le contrat que longtemps après l'expiration de ce même délai (ATF 120 II 31 consid. 4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_549/2013 du 7 novembre 2013 consid. 4, in SJ 2014 I 105; 4A_641/2011 du 27 janvier 2012 consid. 7; 4C.430/2004 du 8 février 2005 consid. 3.1, rés. in SJ 2005 I p. 310). A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage

conforme au contrat (art. 267 CO).

E. 2.1.3

Jurisprudence et doctrine admettent que l'expulsion du locataire peut être requise et prononcée par voie de procédure sommaire lorsque les deux conditions cumulatives posées à l'art. 257 al. 1 CPC sont réalisées. L'expulsion serait même l'un des exemples d'application de la procédure du cas clair les plus fréquemment cités par la doctrine (arrêts du Tribunal fédéral 4A_252/2014 du 28 mai 2014 consid. 3.2. 14A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 3.1.1 et les références citées). En matière d'expulsion, la situation juridique est claire lorsqu'un congé est donné pour cause de demeure avérée du locataire et que les règles formelles de résiliation ont été respectées (Bohnet, in CPC, Code de procédure civile commenté, Bohnet et al., éd., 2011, n. 13 ad art. 257 CPC; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 167). Toutefois, chaque fois que le locataire excipera dans un cas, a priori clair, de la nullité ou de l'inefficacité d'un congé, le juge devra estimer la solidité des arguments. S'ils ont une chance de succès, le juge refusera d'admettre le cas clair. En cas de doute, l'art. 257 CPC ne saurait s'appliquer (Lachat, op. cit., p. 168).

E. 2.2

En l'espèce, l'appelante ne fait valoir aucun motif permettant de considérer que le congé n'était pas valable au regard des conditions posées par l'art. 257d CO ou qu'il serait contraire aux règles de la bonne foi. Elle ne soutient pas, en particulier, que le paiement des loyers était à jour à l'issue du délai qui lui a été imparti sous la menace de résiliation du bail, que l'arriéré serait insignifiant ou que les règles formelles de résiliation n'ont pas été respectées. Par ailleurs, c'est à juste titre que le Tribunal a considéré que la demande de restitution de l'audience du 19 janvier 2015 était tardive. Au vu de ce qui précède, le cas doit être considéré comme clair. Le jugement attaqué sera par conséquent confirmé.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 5 février 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/99/2015 rendu le 19 janvier 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/16129/2014-7 SE. Au fond : Confirme ce jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Madame Maité VALENTE, greffière. La présidente : Nathalie LANDRY-BARTHE La greffière : Maité VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.